AWANG CHIN

lwn.

SALLEH SUDIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ARIFIN ZAKARIA H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-111-1998]
10 DISEMBER 2001

KONTRAK: *Tafsiran - Perjanjian sewa tanah - Sama ada perjanjian sah - Setengah bahagian tanah ditukar milik kepada penyewa - Sama ada membentuk suatu jualan putus - Akujanji penyewa untuk memindahmilik balik tanah selepas tempoh sewaan - Perintah perlaksanaan spesifik terhadap akujanji - Sama ada wajar diberi - Akta Kontrak 1950, s. 26 - Akta Relif Spesifik 1950, ss. 20(1)(c), 21(1) - Akta Penanaman Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967, s. 3*

Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah sawah di Mukim Padang Hang, Kedah ('tanah tersebut'). Pada 28 Februari 1981, plaintif memeterai suatu perjanjian dengan defendan ('perjanjian') di mana terma-termanya memperuntukkan bahawa: (i) plaintif menjual putus 1/2 bahagian tanah tersebut kepada defendan dengan harga RM20,000; (ii) plaintif membenarkan defendan membuat sawah di tanah tersebut selama 17 tahun atau 34 musim dengan tidak dikenakan apa-apa sewa; dan (iii) di akhir tempoh 17 tahun defendan akan memindahmilik 1/2 bahagian tanah tersebut kepada plaintif tanpa apa-apa bayaran oleh plaintif. Setelah tempoh 17 tahun berakhir plaintif meminta supaya defendan memindah milik 1/2 bahagian tanah tersebut kepadanya. Defendan enggan berbuat demikian atas alasan bahawa 1/2 bahagian tanah tersebut telah pun dijual putus kepadanya. Berikutnya, plaintif memohon deklarasi bahawa transaksi jual putus di sini adalah tertakluk kepada syarat-syarat perjanjian di atas, dan bahawa ia berhak kepada perlaksanaan spesifik bagi pindahmilik 1/2 bahagian tanah tersebut kepadanya.

Di hadapan yang arif hakim, plaintif memberi keterangan bahawa tanah tersebut telah digadaikannya kepada seorang Lim ('SD2'), bahawa dia telah mengambil RM20,000 daripada defendan bagi menebus tanahnya dan berikutnya membenarkan defendan mengusahakan tanah itu selama 17 tahun, dan bahawa dia menukar 1/2 bahagian tersebut kepada nama defendan kerana jumlah wang yang diambilnya banyak dan atas perakuan defendan bahawa 1/2 bahagian itu akan dikembalikan kepadanya selepas tempoh 17 tahun. Defendan berhujah bahawa dia telah membayar RM25,000 kepada plaintif untuk pembelian tanah

tersebut serta penyewaan sebahagiannya, bahawa dia tidak tahu mengenai syarat-syarat dalam perjanjian dan bahawa walau apapun akujanjinya di dalam perjanjian tak sah kerana ketiadaan balasan. Selanjutnya, dihujahkan lagi bahawa hakmiliknya sudah tidak boleh disangkal, bahawa plaintif berhutang dengannya sebanyak RM41,000 dan dia sanggup menyerahkan balik 1/2 bahagian tersebut jika plaintif membayar hutangnya itu, bahawa perlaksanaan spesifik tidak boleh diberi berdasarkan peruntukan ss. 20(1)(c) dan s. 27(a) & (c) Akta Relif Spesifik 1950, dan bahawa, jikapun perjanjian adalah suatu perjanjian sewaan, ia bercanggah dengan s. 3 Akta Penanaman Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967 ('Akta Padi') kerana tidak dibuat dalam borang tertentu. Persoalan penting yang berbangkit ialah sama ada plaintif telah menjual putus 1/2 bahagian tanah tersebut kepada defendan atau hanya sekadar menyewa sahaja tanah berkenaan bagi tempoh 17 tahun.

Diputuskan:

[1] Balasan dalam perjanjian ialah kebenaran plaintif bagi defendan mengusahakan tanahnya bagi tempoh 34 musim dengan bayaran RM20,000 beserta dengan akujanji defendan untuk memindah milik balik 1/2 bahagian tanah tersebut kepada plaintif tanpa apa-apa bayaran di akhir tempoh tersebut. Apa yang berlaku di sini tergulung dalam ertikata "balasan" di dalam undang-undang kontrak. (ms 58 f-i)

[2] Ini bukanlah percubaan plaintif untuk menyangkal hakmilik defendan. Apa yang dipohon ialah supaya defendan memindahmilik 1/2 tanah berkenaan seperti yang diperuntukkan dalam perjanjian. Ini tidak bertentangan dengan s. 340 Kanun Tanah Negara 1965. (ms 59 a-b)

[3] Cerita plaintif adalah lebih munasabah berbanding cerita defendan. Adalah tidak munasabah bagi defendan untuk tidak mengambiltahu langsung tentang apa yang terkandung dalam perjanjian dalam tempoh yang begitu lama. Cerita plaintif, selain selaras dengan perjanjian, telah disokong oleh saksi defendan SD2, bilamana ia mengatakan bahawa plaintif ada memberitahunya bahawa plaintif ada memajak tanahnya kepada defendan bagi tempoh 17 tahun dan telah pindah milik 1/2 bahagian tanah kepada defendan dan selepas 17 tahun defendan akan pulang balik kesemua tanahnya. (ms 60 g-h & 61 c-d)

[4] Terma-terma perjanjian adalah jelas dan nyata dan tidak ada sebarang keraguan sama sekali. Juga tidak terdapat keterangan yang menunjukkan 'fraud or undue advantage taken by the plaintif' atau bahawa persetujuan defendan diberi 'under the influence of mistake of fact, misapprehension or surprise'. Oleh yang demikian, ss. 20(1)(c) dan 27(a) & (c) Akta Relif Spesifik 1950 tidak terpakai. (ms 62 c & g)

[5] Hujah bahawa perjanjian di sini tak sah kerana melanggar s. 3 Akta Padi adalah tidak bermerit. Seperti yang diputuskan dalam kes *Zakaria bin Hanafi v. Ibrahim Hanafiah*, "a relationship of landlord and tenant under the law of contract can co-exist with a tenancy agreement under the (Padi) Act. A tenant whose tenancy agreement complies with the Act is protected under the provisions of the Act whereas a tenant whose tenancy agreement does not comply with the Act nevertheless is protected under the common law or the law of contract". (ms 63 c-d & 64 b)

[Tuntutan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Ganam Rajamany v. Samoo Sinnah [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123 FC ***(dirujuk)***

Macon Works & Trading Sdn Bhd v. Phang Hon Chin & Anor [1976] 2 MLJ 177 ***(dirujuk)***

Zakaria Hanafi v. Ibrahim Hanafiah [1994] 4 CLJ 776 HC ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Padi Cultivators (Control of Rent and Security of Tenure) Act 1967, s. 3
Contracts Act 1950, s. 26
National Land Code, s. 340
Specific Relief Act 1950, ss. 20(1)(c), 21(1), 27(a), (c)

Sumber-sumber yang dirujuk:

Cheshire, Fifoot & Furmston, *Law of Contract*, 13th edn, ms 76

Bagi pihak plaintif - Mohd Husni Osman; T/n Husni Osman & Assoc
Bagi pihak defendan - Ahmad Farid Hj Zakaria (Che Zainol Rashid Che Ahmad); T/n Ahmad Farid & Assoc

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Arifin Zakaria H:

Tuntutan Plaintif

Ini adalah tindakan plaintif terhadap defendan bagi, di antara lainnya:

(a) Satu deklarasi bahawa jual putus ke atas setengah (1/2) bahagian di atas tanah yang terkandung di dalam SPK 1533, Lot 444, Mukim Padang Hang, Kedah, Kota Setar ("tanah berkenaan") adalah tertakluk kepada perjanjian bertarikh 28 Februari 1981;

(b) Satu perlaksanaan spesifik supaya defendan membuat satu pindahmilik yang sah ke atas tanah berkenaan kepada plaintif dalam tempoh 30 hari dari tarikh perintah mahkamah.

Fakta

Latar belakang fakta yang membawa kepada tindakan ini boleh diringkaskan seperti berikut. Plaintif adalah pada masa yang material pemilik berdaftar tanah berkenaan. Pada satu ketika tanah berkenaan telah digadaikan kepada seorang bernama Lim Leong Hai (SD2). Mengikut plaintif, defendan iaitu seorang jiran dan kawan sekampung, telah menawarkan wangnya kepada plaintif untuk menebus tanah berkenaan daripada SD2. Plaintif telah setuju dengan cadangan tersebut dan untuk tujuan itu plaintif telah mengambil RM20,000 daripada defendan. Kata plaintif lagi seluruh keluasan tanah berkenaan ialah sepuluh relong 338 jemba dan beliau telah setuju untuk memberi pajakan seluas sembilan relong dari tanah berkenaan kerana selebihnya adalah tanah kampung. Tempoh pajakan kata plaintif adalah selama tempoh 17 tahun atau 34 musim. Defendan telah menjelaskan wang sebanyak RM20,000 kepada SD2 untuk menebus geran tanah berkenaan. Oleh kerana jumlah wang yang terlibat adalah banyak, plaintif kata, defendan telah meminta supaya 1/2 bahagian tanah berkenaan yang tidak dipecah bahagian ditukar nama kepada beliau. Plaintif kata dia bersetuju dengan cadangan itu kerana defendan mengakui bahawa setelah 17 tahun beliau akan memindah balik 1/2 bahagian tanah berkenaan ke nama plaintif semula. Katanya lagi walaupun 1/2 bahagian tanah berkenaan ditukarkan ke nama defendan tetapi defendan telah dibenarkan mengusahakan seluas sembilan relong tanah berkenaan. Apabila genap 17 tahun plaintif kata dia telah maklumkan perkara itu kepada defendan dan meminta defendan memindahmilik kembali 1/2 bahagian tanah berkenaan kepadanya tetapi defendan enggan berbuat demikian. Di sebaliknya defendan telah menegaskan bahawa 1/2 bahagian tanah berkenaan adalah miliknya. Berikutan dari itu defendan telah berhenti mengerjakan empat relong dari tanah berkenaan dan seterusnya membahagikan tanah berkenaan kepada dua bahagian dan terus mengusahakan 1/2 bahagian tanah yang berkenaan.

Defendan di dalam keterangannya menyatakan bahawa beliau sebenarnya telah menjelaskan sejumlah RM25,000 kepada SD2 bagi menebus tanah berkenaan. Katanya dari jumlah tersebut, RM20,000 adalah untuk pembelian 1/2 bahagian tanah berkenaan manakala RM5,000 adalah untuk menyewa sebahagian lagi tanah berkenaan.

Dari latarbelakang fakta di atas dapat dirumuskan bahawa satu-satunya isu yang menjadi pertikaian di sini ialah samada plaintif telah menjual putus 1/2 bahagian tanah berkenaan kepada defendan atau pun sekadar menyewa sahaja tanah berkenaan bagi tempoh 17 tahun. Plaintif bergantung sebahagian besarnya kepada perjanjian di ms 5 Ikatan B (“perjanjian tersebut”) bagi menyokong tuntutannya. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan di bawah ini perjanjian tersebut:

PERJANJIAN ini diperbuat di Alor Setar, Kedah pada 28hb Februari, 1981 di antara AWANG BIN CHIN, k/p. No. 3121742 yang tinggal Kg. Kbg. Raja. Mk. Pdg. Hang, Kota Setar, Kedah (Yang kemudian daripada ini akan disebutkan Pihak Pertama) di satu pihak dan SALLEH B. SUDIN, k/p. No. 3121931 yang tinggal di Kg. Padang Hang, Mk. Pdg. Hang, Kota Setar Kedah (yang kemudian daripada ini akan disebutkan Pihak Kedua) di satu pihak yang lain.

BAHAWASANYA pada tarikh yang tersebut di atas ini Pihak Pertama telah menjual putus tanah bendang setakat (1/2 bhg.) drp. luas tanah 10r.388j. yang terkandung dalam geran SPK. 1533 Lot 444 Mukim Pdg. Hang. Kota Setar, Kedah dengan harga sebanyak $20,000.00 (dua puluh ribu ringgit) menurut per. No. Pejabat Tanah, Kota Setar, Kedah.

DAN BAHAWASANYA pada tarikh yang diperbuat surat perjanjian ini juga Pihak Pertama mengaku akan membeli ambil balik tanah yang tersebut di atas ini daripada pihak Kedua dan pihak Kedua pula bersetuju untuk menjualkan balik tanah ini kepada pihak Kedua menurut seperti syarat-syarat perjanjian seperti di bawah.

SYARAT-SYARAT PERJANJIAN INI IALAH SEPERTI BERIKUT:

1. Kenalah Pihak Pertama benar beri Pihak Kedua masuk milik perbuat bendang atas tanah yang tersebut ini seluas 9 relong untuk selama tiga puluh empat (34) kali musim padi yang akan bermula daripada musim padi tahun 1981 dengan tiada boleh dikenakan apa-apa penyewa oleh Pihak Pertama.

2. Pihak Kedua pula mengaku iaitu apabila telah genap atau pun cukup 34 kali musim padi diperbuat oleh pihak Kedua, maka ketika itu mengakulah Pihak Kedua untok perjualan pindah milik balik tanah yang tersebut di atas ini kepada nama Pihak Pertama dengan tiada payah lagi Pihak Pertama bayar apa-apa bayaran harga kapada pihak Kedua.

3. Pihak Pertama mengaku akan membayar kesemua perbelanjaan pindahan milik di pejabat yang berkenaan.

4. Jika sekiranya didapati mana-mana pihak mungkir tiada mahu menurut seperti perjanjian ini, maka berkuasalah masing-masing pihak jalan tuntutan menurut Undang-undang.

5. Jika sekiranya ditakdirkan berlaku hayat maut di salah satu pihak, maka kenalah waris masing-masing jalankan menurut seperti perjanjian ini.

6. Bagi mengesahkannya maka inilah diturun tanda tangan/cap ibu jari oleh kedua-dua belah pihak berhadapan dengan saksi seperti di bawah.

Plaintif menghujahkan bahawa berdasarkan kepada perjanjian tersebut adalah jelas bahawa walaupun plaintif dikatakan telah menjual putus 1/2 bahagian tanah berkenaan kepada defendan tetapi tertakluk kepada syarat-syarat yang terkandung di dalam perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian tersebut katanya defendan telah dibenarkan untuk mengerjakan bukan 1/2 bahagian tanah berkenaan (lima relong) tetapi seluas sembilan relong dari tanah berkenaan bagi tempoh 34 musim atau 17 tahun bermula daripada tahun 1981 tanpa apa-apa bayaran. Sebagai balasan defendan pula mengakui untuk memindah milik 1/2 bahagian tanah berkenaan kepada plaintif selepas tamat tempoh tersebut tanpa apa-apa bayaran oleh plaintif.

Defendan dalam keterangannya tidak menyangkal bahawa beliau telah menandatangani perjanjian tersebut tetapi menegaskan bahawa perjanjian tersebut adalah untuk menjual putus 1/2 bahagian tanah berkenaan dan beliau tidak tahu tentang syarat-syarat lain di dalam perjanjian tersebut.

Penghujahan Dan Pendapat Mahkamah

Peguam defendan menghujahkan bahawa perjanjian tersebut adalah tidak sah ("void") kerana tidak terdapat sebarang balasan bagi defendan memindah milik tanah berkenaan kepada plaintif. Beliau bergantung kepada peruntukan s. 26 Akta Kontrak 1950 di mana diperuntukan sesuatu perjanjian tanpa balasan ("consideration") adalah tidak sah kecuali ia termasuk di dalam pengecualian di perenggan (a), (b) atau (c) seksyen tersebut. Pengecualian itu tidak terpakai di dalam keadaan kes ini. Apakah dia yang dikatakan balasan di dalam sesuatu kontrak? Ini dinyatakan dengan jelas oleh Hashim Yeop Sani H di dalam kes yang sering dirujuk berhubung soal ini iaitu *Macon Works & Trading Sdn. Bhd. v. Phang Hon Chin & Anor* [1976] 2 MLJ 177 di ms 181:

> The classic statement about what is consideration is contained in *Currie v. Misa* that 'A valuable consideration in the sense of the law may consist either in some right, interest, profit or benefit accruing to one party or some forebearance, detriment, loss or responsibility given, suffered or undertaken by the other.' An alternative approach is to define consideration in terms of purchase and sale, the consideration being the price of the promise. This is the view put forward by Sir Frederick Pollock which definition was approved by the House of Lords in *Dunlop Pnuematic Tyre Co. Ltd. v. Selfridge & Co. Ltd* as follows:
>
> > An act of forebearance of the one party, or the promise thereof, is the price for which the promise of the other is bought, and the promise thus given for value as enforceable.

> An agreement without consideration is void unless it comes under one of the exceptions in section 26 of our Contracts Act, 1950. None of the exceptions would seem to apply here and therefore upon the admission of PW1 himself there was no consideration as acknowledged in the option. Copies of the option bearing those words referred to above were exhibited in the Agreed Bundle of Documents and there is nothing to suggest in the pleadings that there is any other consideration except that disclosed in the option itself. Therefore confining oneself to the face value of the option there is no doubt whatsoever that the option is void for lack of consideration.

Cheshire, Fifoot & Furmston's, *Law of Contract* 13th edn. di ms 76 menjelaskan balasan seperti berikut:

> A different approach to the problem of consideration may be made through the language of purchase and sale. The Plaintiff must show that he has bought the Defendant's promise either by doing some act in return for it or by offering a counter-promise. Sir Frederick Pollock summarised the position in words adopted by the House of Lords in 1915:
>
> > An act or forbearance of one party, or the promise thereof, is the price for which the promise of the other is bought, and the promise thus given for value is enforceable.

Di dalam kes kita ini perenggan 2 perjanjian tersebut memperuntukan:

> 2. Pihak kedua pula mengaku iaitu apabila telah genap ataupun cukup 34 kali musim padi diperbuat oleh pihak kedua, ketika itu mengakulah pihak kedua untuk membuat penjualan pindah milik balik tanah yang tersebut di atas ini kepada nama pihak pertama dengan tiada payah lagi pihak pertama bayar apa-apa bayaran harga kepada pihak kedua.

Defendan menghujahkan perenggan 2 di atas dengan jelas sekali mengatakan bahawa plaintif tidak perlu bayar apa-apa bagi pindah milik kembali tanah berkenaan kepada plaintif. Ini kata peguam defendan bermakna tidak ada balasan yang diberikan bagi pindahmilik kembali dari defendan kepada plaintif. Saya berpendapat peguam defendan tersalah faham maksud peruntukan perenggan 2 perjanjian tersebut. Bagi saya balasan di dalam perjanjian tersebut itu ialah kebenaran plaintif bagi defendan mengusahakan tanahnya seluas sembilan relong bagi tempoh 34 musim dengan bayaran RM20,000 (atau RM25,000 seperti yang ditegaskan oleh defendan) berserta dengan akujanji defendan untuk memindah milik balik 1/2 bahagian tanah berkenaan kepada plaintif tanpa apa-apa bayaran di akhir tempoh tersebut. Saya berpendapat apa yang berlaku di sini adalah tergulung di dalam erti kata perkataan "balasan" di dalam undang-undang kontrak seperti yang dibincangkan di atas. Dengan itu saya menolak penghujahan peguam defendan bahawa kononnya tidak ada balasan bagi akujanji defendan untuk memindah milik semula 1/2 bahagian tanah berkenaan kepada plaintif.

Peguam defendan juga menghujahkan bahawa dengan berlakunya pindah milik daripada plaintif kepada defendan maka hakmilik defendan di atas tanah berkenaan tidak boleh disangkal sepertimana diperuntukan oleh s. 340 Kanun Tanah Negara ("KTN") kecuali di dalam keadaan-keadaan yang dinyatakan di bawah s. 340(2) KTN yang tidak berkenaan di dalam kes ini. Tetapi apa yang saya lihat di sini ialah plaintif bukan cuba untuk menyangkal hakmilik defendan, apa yang dipohon ialah supaya defendan memindahmilik 1/2 bahagian tanah yang berkenaan sepertimana yang diperuntukan di dalam perjanjian tersebut. Ini pada pendapat saya adalah sekali-kali tidak bertentangan dengan peruntukan s. 340 KTN.

Seterusnya dihujahkan oleh peguam defendan bahawa perjanjian tersebut tidak boleh dianggap sebagai suatu perjanjian jual janji kerana ia tidak boleh tergulung di dalam erti kata jual janji sepertimana yang difahami di dalam undang-undang.

Dalam hubungan ini saya bersetuju dengan penghujahan peguam defendan bahawa perjanjian tersebut tidak boleh disifatkan sebagai satu perjanjian jual janji. Namun begitu saya tidak nampak bagaimana ianya boleh menjejaskan tuntutan plaintif di dalam kes ini. Pada pendapat saya perjanjian tersebut adalah sah dan berkuatkuasa sekalipun ia tidak tergolong di dalam suatu transaksi jual janji.

Merujuk kembali kepada keterangan defendan di dalam kes ini beliau mengakui bahawa beliau ada menandatangani perjanjian tersebut tetapi beliau tidak tahu apa yang terkandung di dalamnya kerana ianya tidak diterangkan kepada beliau dan beliau sendiri tidak boleh membaca. Semasa disoal balas defendan menyatakan bahawa pada sepanjang masa perjanjian tersebut tidak ditunjukkan kepada sesiapa termasuk Murad, menantunya yang pernah membawanya ke kantin pejabat tanah semasa wang RM25,000 dibayar kepada plaintif. Seterusnya beliau mengaku bahawa selepas menerima surat dari peguam plaintif beliau ada meminta kerani peguam menulis surat P6 kepada peguam plaintif. Surat tersebut adalah seperti berikut:

> En. Salleh bin Sudin,
> Kampong Padang Hang,
> Mukim Padang Hang,
> Kota Setar, Kedah.
>
> 17hb Januari, 1998.
>
> Tetuan Husni Osman & Associates,
> Peguambela & Peguamcara,
> No. 1516, Tingkat 1,
> Lorong Padi,
> 05000 Alor Setar.

Tuan,

Per: Notis Tindakan bertarikh 10hb Januari, 1998

Saya ingin merujuk kepada surat tuan bertarikh 10 Januari 1998.

Untuk maklumkan tuan pelanggan tuan telah mengambil dari masa ke semasa wang tambahan sejumlah RM41,000 daripada saya.

Oleh demikian saya sanggup memindahmilik balik 1/2 bahagian di dalam tanah tersebut dan menyerah milik 1/2 bahagian itu kepada pelanggan tuan apabila pelanggan tuan menjelaskan wang pinjaman RM41,000.00 itu.

Bagaimanapun untuk makluman tuan selanjutnya jika pelanggan tuan menjelaskan wang RM41,000.00 itu, saya akan menyerahkan milik 1/2 bahagian dalam tanah itu selepas dua (2) musim padi dari sekarang kerana saya tidak dapat buat bendang dua (2) musim di dalam tahun 1984 dan 1987 (musim kedua) kerana MADA tidak membekalkan air.

Sekian, terima kasih.

Yang benar,

(cap jan)
Salleh bin Sudin.

Di dalam surat ini adalah jelas sekali bahawa pihak defendan menyatakan persediaannya untuk menyerah balik hakmilik bagi 1/2 bahagian tanah berkenaan dengan syarat plaintif membayar kepadanya wang sejumlah RM41,000. Apabila ditanya mengenai wang RM41,000 defendan di dalam pemeriksaan semula menyatakan bahawa pada tahun 1981 plaintif ada berhutang dengannya sebanyak RM1,000 dan seterusnya sebanyak RM5,000 pada setiap tahun selama lapan tahun. Katanya plaintif telah gagal untuk membayar balik wang ini kepadanya hingga ke hari ini. Beliau tidak menuntut wang ini daripada plaintif kerana kerani peguam kata tidak boleh buat tuntutan sebab tidak ada bukti.

Setelah menimbang keterangan-keterangan saksi dan dokumen-dokumen yang ada di hadapan mahkamah, saya memutuskan bahawa cerita plaintif adalah lebih munasabah dan dengan itu saya menolak keterangan defendan.

Alasan-alasan saya adalah sepertimana berikut. Pertamanya adalah tidak munsabah bagi defendan untuk tidak mengambil tahu langsung tentang apa yang terkandung di dalam perjanjian tersebut bagi tempoh sebegitu lama dan hanya sekarang mempersoalkan tentang isi kandungan perjanjian tersebut.

Saya berpendapat defendan sememangnya menyedari tentang syarat-syarat yang terkandung di dalam perjanjian tersebut cuma beliau tidak mahu mengakuinya. Lagipun jika cerita defendan adalah benar kenapa beliau menulis surat P6 kepada peguam plaintif sebagai menjawab surat tuntutan yang dihantar oleh peguam plaintif seperti di ms 6 Ikatan Dokumen B. Penjelasan beliau bahawa plaintif pernah berhutang dengannya sebanyak RM41,000 adalah jauh daripada munasabah dan pada pendapat saya adalah merupakan satu "after thought" semata-mata. Daripada surat P6 jelas sekali defendan sanggup memindahmilik balik 1/2 tanah berkenaan dengan syarat plaintif membayar RM41,000 kepadanya. Kalau cerita defendan adalah benar beliau sudah pasti dengan serta merta menjawab surat peguam plaintif tersebut dengan mengatakan bahawa beliau tidak terikat untuk berbuat demikian kerana plaintif telah menjual putus tanah berkenaan kepadanya. Manakala cerita plaintif pula selain dari selaras dengan perjanjian tersebut adalah disokong oleh saksi defendan sendiri iaitu SD2. Di dalam pemeriksaan balas SD2 menyatakan bahawa plaintif ada memberitahu beliau bahawa plaintif memajak tanahnnya kepada defendan bagi tempoh 17 tahun dan dia pindahmilik 1/2 bahagian tanah kepada defendan dan selepas 17 tahun defendan akan pulang balik kesemua tanahnya itu. Dengan alasan-alasan di atas saya telah menerima sepenuhnya cerita plaintif berhubung dengan transaksi yang dipertikaikan di sini.

Perlaksanaan Spesifik

Seksyen 21(1) Akta Relif Spesifik 1950 memperuntukan:

> 21(1) The jurisdiction to decree specific performance is discretionary, and the court is not bound to grant any such relief merely because it is lawful to do so, but the discretion of the court is not arbitrary but sound and reasonable, guided by judicial principles and capable of correction by a court of appeal.

Dari peruntukan itu adalah jelas bahawa dekri perlaksanaan spesifik adalah bergantung kepada budibicara mahkamah. (Lihat juga *Ganam d/o Rajamany v. Samoo s/o Sinnah* [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123. Peguam defendan berhujah bahawa kontrak di antara plaintif dan defendan tidak boleh diberikan dekri perlaksanaan spesifik berdasar kepada s. 20(1)(c) Akta Relif Spesifik yang memperuntukkan:

> 20(1) The following contracts cannot be specifically enforced:
>
> (c) a contract the terms of which the court cannot find with reasonable certainty.

Katanya di dalam kes kita ini terma-termanya adalah tidak jelas dan tidak boleh ditentukan "with reasonable certainty" kerana terdapat percanggahan di antara keterangan plaintif dan defendan yang ketara. Saya tidak fikir keadaan kes ini

termasuk di dalam apa yang diperuntukan di bawah s. 20(i)(c) Akta Perlaksanaan Spesifik. Ini adalah jelas, jika kita lihat kepada ilustrasi yang diberikan bagi perenggan (c) tersebut iaitu:

ILLUSTRATION

A. the owner of a refreshment-room, contracts with B to give him accommodation there for the sale of his goods and to furnish him with the necessary appliances. A refuses to perform his contract. The case is one for compensation and not for specific performance, the amount and nature of the accommodation and appliances being undefined.

Di dalam kes kita ini, bagi saya, kesemua terma-termanya adalah jelas dan nyata dan tidak ada sebarang keraguan sama sekali. Dengan itu saya memutuskan bahawa s. 20(1)(c) itu tidak terpakai di dalam keadaan kes kita ini.

Seterusnya peguam defendan juga menghujahkan bahawa perlaksanaan spesifik tidak boleh didekrikan berdasarkan kepada s. 27(a) dan (c) Akta Perlaksanaan Spesifik yang memperuntukan:

27. Specific performance of a contract cannot be enforced against a party thereto in any of the following cases:

(a) if the consideration to be received by him is so grossly inadequate, with reference to the state of things existing at the date of the contract, as to be either by itself or coupled with other circumstances evidence of fraud or of undue advantage taken by the plaintiff;

(b) ...

(c) if his assent was given under the influence of mistake of fact, misapprehension, or surprise:

Di sini juga saya tidak nampak sebarang keterangan yang boleh menyokong penghujahan defendan itu. Saya tidak nampak sebarang keterangan yang menunjukkan adanya 'fraud or of undue advantage taken by the plaintiff' atau pun persetujuan defendan telah diberi "under the influence of mistake of fact, misapprehension or surprise". Dengan ini saya menolak penghujahan defendan berhubung dengan perkara ini.

Akhir sekali peguam defendan menghujahkan bahawa perlaksanaan spesifik tidak boleh diberikan kerana jika mahkamah menerima perjanjian tersebut sebagai perjanjian sewaan ianya adalah berlawanan dengan Akta Penanaman Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967 ("APP"). Beliau menghujahkan bahawa mengikut s. 3 APP perjanjian sewaan tanah bendang hendaklah di dalam Borang A kepada Jadual Pertama. Katanya perjanjian

tersebut di dalam kes ini adalah berlawanan dengan peruntukan s. 3 APP dengan itu ianya tidak sewajamya diberikan perlaksanaan spesifik. Di dalam hubungan ini saya suka merujuk kepada kes *Zakaria bin Hanafi v. Ibrahim bin Hanafiah* [1994] 4 CLJ 776, di mana isu di hadapan mahkamah adalah agak sama. Di dalam kes tersebut perjanjian sewaan yang berkenaan dikatakan dibuat secara lisan di antara pendulu dalam hakmilik plaintif dan defendan. Persoalannya samada terdapat suatu perjanjian di antara plaintif dan defendan. Plaintif di situ berhujah bahawa berkenaan dengan tanah padi, sebarang perjanjian penyewaan dikehendaki mematuhi APP, iaitu mesti diikat dalam bentuk bertulis dalam borang A dan didaftarkan sewajarnya. Mohd. Noor H di dalam penghakimannya di ms 779 mengatakan:

> In my view, there was a legally binding contract between the plaintiff's predecessor-in-title and the defendants and such contract is governed by the law of contract. The Act is a special law re-enacted to protect the tenants of padi land from unscrupulous landowners and, therefore, the requirements of a written agreement and registration under the Act, if not complied with, would not make an otherwise valid legal contract illegal, void and of no effect. A contractual relationship of landlord and tenant under the law of contract can co-exist with a tenancy agreement under the Act. A tenant whose tenancy agreement complies with the Act is protected under the provisions of the Act whereas a tenant whose tenancy agreement does not comply with the Act nevertheless is protected under the common law or the law of contract. I found support for this view from the judgment of Suffian FJ in *Ismail v. Haji Taib* [1972] 1 MLJ 259. There the parties entered into a tenancy agreement in the prescribed form duly executed and registered under the Act. Thereafter there was no such agreement. Nevertheless the plaintiff continued to cultivate part of the land and to pay rent after each harvest to the defendant or to someone else on his behalf. At the beginning of the 1966-1967 season after the plaintiff had done some work on the land to prepare for the next planting, he was turned out of the land by the defendant and thereafter the defendant himself planted the land. The plaintiff complained to the padi committee who, on 30 July 1966, made an order requiring the defendant to execute a tenancy agreement with the plaintiff. The defendant failed to do so. Suffian FJ said (at p. 260):
>
> > The definition of tenancy agreement in s. 2 of the Act does not say that it must be in writing so that in our judgment it could be oral. Though s. 5 says that there must be a memorandum in writing which must be deposited with the registrar, the Ordinance does not however say that if there is no memorandum in writing or if there is a memorandum but it has not been registered, the tenancy is then illegal. ... This means that the relationship between the parties was perfectly legal, being governed solely by the law of contract.

The learned judge held that in the circumstances the plaintiff was a tenant of the defendant and a tenant for a year (considering that he paid rent by the year) and that the defendant was wrong in turning him out of the land.

Berdasarkan kepada kes di atas saya juga berpendapat tidak ada merit di dalam penghujahan defendan bahawa perjanjian tersebut adalah tidak sah dari segi undang-undang dan dengan itu perlaksanaan spesifik tidak boleh diberikan kepada plaintif.

Perintah

Dengan alasan-alasan di atas saya membenarkan tuntutan plaintif di sini seperti di perenggan 7(a), (b), (c), (d) dan (e) pernyataan tuntutan.